

TOEWIJZINGSREGLEMENT
SOCIALE HUUR STAD OUDENBURG

Inhoudstafel

1. Inleiding en situering	3
1.1. Wettelijk kader	3
1.2. Gemeentelijk initiatief	3
1.3. Definities	5
2. Algemeen kader inzake toewijzing	6
2.1. Decretaal principe (Vlaamse Wooncode)	6
2.2. Toewijzing zoals bepaald door het kaderbesluit sociale huur	6
2.3. Standaardluik	6
2.4. Eigen lokaal toewijzingsreglement	7
3. Het lokaal toewijzingsreglement	8
3.1. Lokale binding	8
3.2. Doelgroepenplan	8
3.2.1. Personen met een mentale beperking en/of autisme	8
3.2.1.1. Begeleidende instanties binnen de regio specifiek gericht op de doelgroep personen met een verstandelijke beperking/ en of autisme	9
3.2.1.2. De doelgroep in kaart	10
3.2.1.3. Personen met een verstandelijke beperking en/of autisme op zoek naar aangepaste huisvesting	11
3.2.1.4. Wonen op maat: een toelichting van de reeds bestaande woonprojecten uit de regio	11
3.2.1.5. Conclusie en motivatie van de keuze van de doelgroep	14
3.2.1.6. Flankerende maatregelen	15
3.2.2. Senioren	15
3.2.2.1. Motivatie van de keuze	17
3.2.2.2. Flankerende maatregelen voor senioren	17
4. Het doorlopen proces	18
5. Goedkeuring en wijzigingen	19
6. Bekendmaking	19
7. Inwerkingtreding	19
8. Bijlage	
8.1. Lijst woningen waarop de voorrang voor senioren van toepassing is	19
8.2. Lijst van de woningen waarop de voorrang voor personen met een mentale Beperking en/of autisme van toepassing is	20
8.3. Huisvestings- en welzijnsactoren in Oudenburg	20

1. INLEIDING EN SITUERING¹

1.1 WETTELIJK KADER

Op 1 januari 2008 is het nieuwe sociale huurbesluit in werking getreden. Het besluit geeft de mogelijkheid aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. De Vlaamse overheid wil de gemeenten meer mogelijkheden geven om hun regierol inzake wonen te versterken. Een belangrijk element van een woonbeleid op maat van lokale noden is het beleid inzake de toewijzing van sociale woningen. In het eigen toewijzingsreglement kan rekening gehouden worden met de lokale binding, bepaalde doelgroepen of de leefbaarheid van een gebouw of wijk.

1.2 GEMEENTELIJK INITIATIEF

Met de opmaak van zijn lokaal toewijzingsreglement wenst Oudenburg tegemoet te komen aan de lokale woonnoden. Met zijn doelgroepenplan wil de stad een wonen op maat aan bieden aan kwetsbare doelgroepen.

Vooraleer stil te staan bij dit gemeentelijk initiatief beschrijven wij onze stad aan de hand van enkele sociaal- demografische gegevens.

Oudenburg bestaat uit de deelgemeenten Oudenburg, Ettelgem, Roksem en Westkerke. Het spreidt zich uit over 35,38 km² en telt bijna 9.400 inwoners. Onderstaande cijfers geven een beeld weer van de bevolkingsstructuur.

Stand van de bevolking: Evolutie van het aantal 0-19 jarigen, 20-64 jarigen en aantal 65 jarigen en ouder.

Bron: Statistiek Vlaanderen

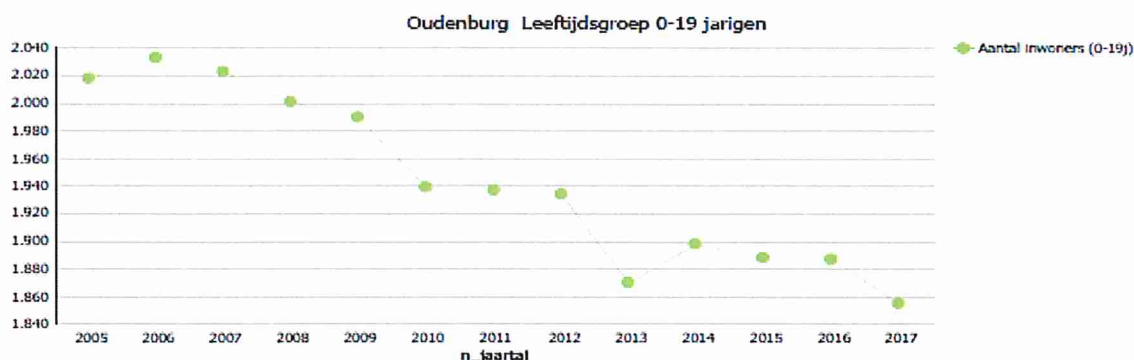
1 januari	Oudenburg							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal inwoners (0-19j)	1.934	1.870	1.898	1.888	1.887	1.855	1.779	1.778
Aantal inwoners (20-64j)	5.344	5.352	5.398	5.404	5.397	5.428	5.364	5.415
Aantal inwoners (65 j en ouder)	1.832	1.872	1.921	1.930	1.995	2.042	2.164	2.184

Stand van de bevolking

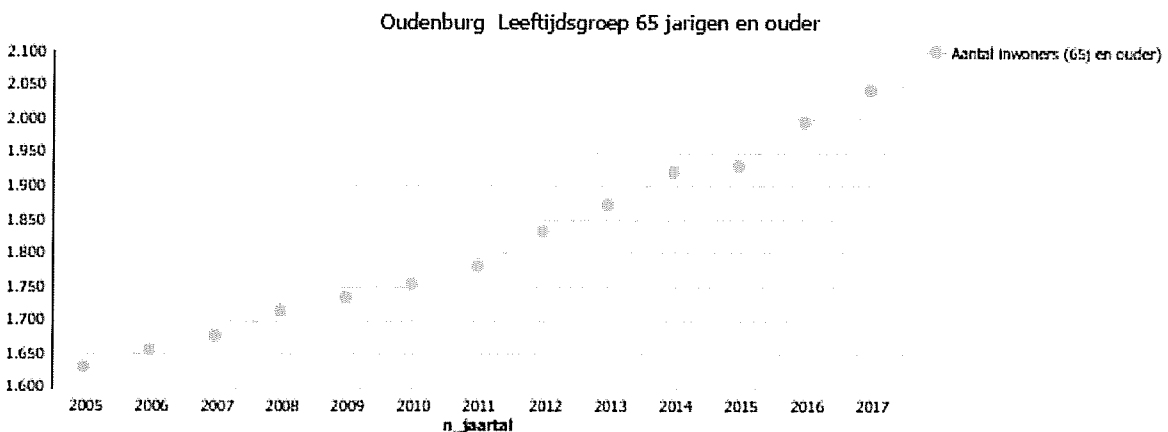
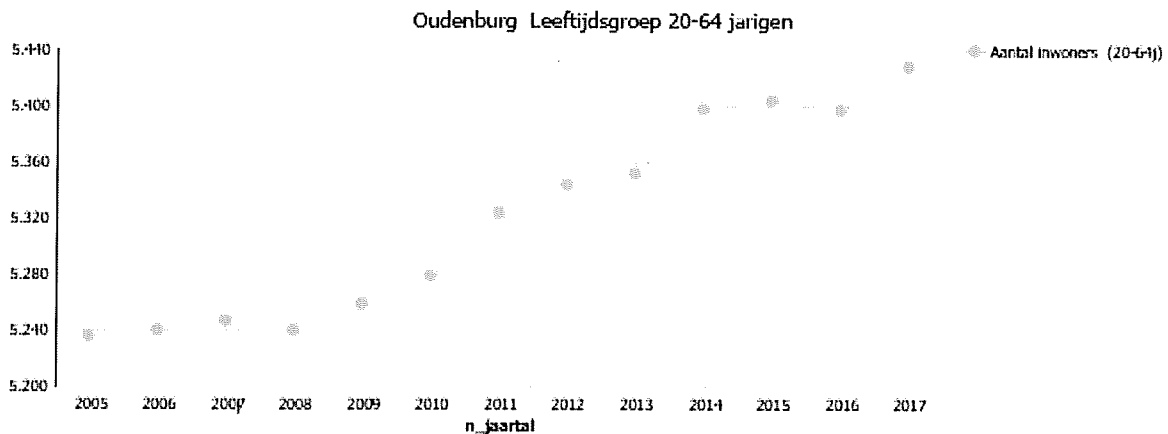
Evolutie van het aantal 0-19 jarigen, 20-64 jarigen en aantal 65 jarigen en ouder

Bron: STATBEL, verwerking Statistiek Vlaanderen

Metadata: [demografie](#)



¹ Voor de opmaak van dit toewijzingsreglement is beroep gedaan op de handleiding "Het gemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale woningen" die door Wonen Vlaanderen aan de gemeentes ter beschikking is gesteld.



De stad grenst aan de gemeenten Jabbeke, Bredene, Ichtegem en De Haan alsook aan de steden Oostende en Gistel. Er zijn talrijke samenwerkingen over de gemeentelijke grenzen heen, zo ondermeer voor sociale huisvesting alsook voor hulp- en dienstverlening.

In Oudenburg zijn drie sociale huisvestingactoren actief:

- Sociale huisvestingsmaatschappij WoonWel – Oostende
- Bouwmaatschappij De Mandel – Roeselare
- Woondienst JOGI- Ichtegem

Het aanbod van deze drie woonpartners richt zich tot mensen die het moeilijk hebben om op de reguliere huisvestingsmarkt hun weg te vinden. Ook het lokaal bestuur wil zijn steentje bij dragen om een huisvesting op maat aan te bieden voor kwetsbare doelgroepen. Zoals bepaald in artikel 26 van het sociale huurbesluit kan de gemeente gebruik maken van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken.

Op 23 maart 2017 keurde de Oudenburgse gemeenteraad het lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen met als doelgroep ouderen goed. Deze voorrangsregeling geldt voor kandidaat-huurders die op het ogenblik van de toewijzing minstens 65 jaar oud zijn. Bij de toekenning van een woning aan een koppel volstaat dat minstens één van beide partners 65 jaar of ouder is. De regeling geldt voor een vastgelegde lijst van woningen (zie verder).

Op 16 juli 2019 besliste het College van Burgemeester en Schepenen om principiële akkoord te gaan met de opmaak van een specifiek toewijzingsreglement op basis van lokale binding en

een doelgroepenplan voor personen met een mentale beperking en/of autisme voor Stad Oudenburg.

Bij de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement werden de verschillende woon- en welzijnsactoren doorheen het gehele proces betrokken. De verschillende actoren gingen in overleg met elkaar, elke partner reikte informatie aan en gaf advies bij de opmaak van het toewijzingsreglement.

Het toewijzingsreglement werd besproken op verschillende overlegplatforms: de werkgroep, het sociaal woonoverleg alsook het lokaal woonoverleg. Daarnaast was er heel wat contact met de verschillende partners via telefoon en mail.

De werkgroep bestond uit volgende actoren:

- Woondienst JOGI
- sociale huisvestingsmaatschappijen Woonwel en De Mandel
- OCMW Oudenburg
- Stad Oudenburg
- Wonen Vlaanderen

Volgende welzijns- en doelgroepactoren werden geconsulteerd, zowel voor input als advies:

- Ithaka vzw
- Duinhelm vzw
- De Kade vzw
- Victor vzw
- O'zon vzw
- CAW Noord West- Vlaanderen vzw

Het sociaal woonoverleg (samengesteld uit vertegenwoordigers van het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het CAW Noord- West- Vlaanderen, het OCMW en stad Oudenburg) fungeerde als klankbordgroep. De betrokken welzijnsdiensten werden uitgenodigd om aan het sociaal woonoverleg deel te nemen. Enkel Duinhelm vzw en Ithaka vzw waren aanwezig.

1.3 DEFINITIES

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Sociale huurbesluit of kaderbesluit sociale huur: Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode
- Departement Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend erfgoed (RWO)
- Verhuurder: in Oudenburg zijn dat:
 - o Woondienst JOGI
 - o sociale huisvestingsmaatschappijen Woonwel en De Mandel
- Lokale huisvestings- en welzijnsactoren: leden van de werkgroep, sociaal woonoverleg alsook lokaal woonoverleg + hiervoor weergegeven welzijn- en doelgroepactoren.².

² Samenstelling lokaal woonoverleg: college van burgemeester en schepenen Oudenburg, sociale huisvestingsmaatschappij WoonWel cvba, sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel cv, Woondienst JOGI,

Voor de definitie van onderstaande begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van het sociale huurbesluit:

- Kandidaat-huurder
- Minister
- Toezichthouder
- Verhuurder
- VMSW
- Vlaamse Wooncode
- Intern huurreglement – rationele bezetting

2 ALGEMEEN KADER INZAKE TOEWIJZING

2.1 DECRETAAL PRINCIPE (VLAAMSE WOONCODE)

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode formuleert de bijzondere doelstellingen waarmee rekening moet worden gehouden bij de toewijzing. Het toewijzingsreglement moet het recht op menswaardig wonen waarborgen; het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke kansen voor iedereen nastreven. Elk toewijzingssysteem moet streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en het individuele woonrecht. Het departement RWO controleert de wettigheid van het toewijzingsreglement.

2.2 TOEWIJZING ZOALS BEPAALD DOOR HET KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

Het kaderbesluit sociale huur geeft twee opties inzake toewijzing. De verhuurder kan opteren om het standaardluik te volgen voor de toewijzing van woningen of de gemeente kan een toewijzingsreglement uitwerken om tegemoet te komen aan specifieke lokale noden.

2.3 STANDAARDLUIK

Er zijn 2 systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen.

- De VMSW en sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikelen 18, 19 en 20 van het sociale huurbesluit.

Achtereenvolgens wordt er rekening gehouden met

- 1° de rationele bezetting
- 2° de absolute voorrangregels
- 3° de optionele voorrangregels³
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

- Het Sociaal Verhuurkantoor maakt gebruik van een puntensysteem

De sociale woning wordt toegewezen door achtereenvolgens rekening te houden met:

- 1° de voorkeur van de kandidaat-huurder

dienst Ruimtelijke Ordening, Wonen en Grondgebiedzaken van Stad Oudenburg, Sociale Dienst van OCMW Oudenburg, algemeen directeur Stad Oudenburg, Wonen-Vlaanderen, provincie West-Vlaanderen en WVI.

³ Binnen het standaardluik kan de verhuurder zelf ook bepaalde keuzes maken zoals optionele voorrangregels, facultatieve schrappings- en opzeggingsgronden die moeten worden vastgelegd in het interne huurreglement van de betreffende verhuurder.

- 2° de rationele bezetting van de woning
- 3° de absolute voorrangsregels
- 4° het puntensysteem
- 5° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register.

Voor de lokale binding krijgt elke inwoner van de gemeente of het werkingsgebied (maximum 6 punten): een inwoner van het werkingsgebied van het Sociaal Verhuurkantoor krijgt 4 extra punten. De inwoners van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is krijgen nog eens 2 punten extra.

2.4 EIGEN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

Artikel 26 van het sociale huurbesluit bepaalt dat de gemeente kan afwijken van het algemeen geldend toewijzingsreglement en een specifiek toewijzingsreglement kan opstellen op basis van specifieke behoeften en lokale noden.

De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk III en V van het Kaderbesluit Sociale Huur.

In toepassing van dit toewijzingsreglement worden de 2 doelgroepen (senioren en personen met een mentale beperking en/of autisme) opgenomen als eerste absolute voorrangsregel, dit voor de woningen die voor elke doelgroep in dit reglement zijn voorzien.

Schematische voorstelling opmaak lokaal toewijzingsreglement:

Lokale binding	Doelgroepen	Leefbaarheid
Gemeente neemt het initiatief		
De gemeente bepaalt de procedure die wordt gevolgd voor de totstandkoming van het lokale toewijzingsreglement. Concreet kunnen de verschillende overleg- en beslissingsmomenten in de procedure worden opgegeven of kan er bepaald worden welke specifieke inbreng of verantwoordelijkheid van welke verschillende actoren wordt verwacht.		
Zo kan onder meer ook gesteld worden dat de actoren bij meerderheid over het voorstel van het toewijzingsreglement moeten beslissen. Delegatie: de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) kan beslissen om het initiatief aan een sociale verhuurder of andere lokale actor over te dragen.		
Betrekken van actoren		
Alle relevante huisvestings- en welzijnsactoren moeten betrokken worden bij de opmaak van het toewijzingsreglement. Afhankelijk van de lokale situatie gaat het over de sociale huisvestingsmaatschappij, OCMW, VWF,SVK,CAW, diensten ambulante en mobiele ondersteuning, maar ook bijvoorbeeld een vereniging waar armen het woord nemen.		
In overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren wordt bepaald of er al dan niet nood is aan een verdere invulling van lokale binding en zo ja, welke bijkomende bindingsfactoren worden weerhouden.	Als de gemeente (of het intergemeentelijke samenwerkingsverband) voorrang wenst te verlenen aan een bepaalde doelgroep moet in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren een doelgroepenplan worden opgesteld.	Indien gekozen wordt om te werken aan de leefbaarheid moeten ook de bewoners worden betrokken bij het opstellen van het leefbaarheidsplan.

Belangrijk is dat het toewijzingsreglement het resultaat moet zijn van lokaal overleg en dat er ingespeeld wordt op de lokale situatie. De artikels 27, 28 en 29 van het sociaal huurbesluit

bepalen dat een toewijzingsreglement rekening kan houden met specifieke lokale woonnoden die verband houden met lokale binding, woonbehoefte van specifieke doelgroepen of bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

3 HET LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

3.1 LOKALE BINDING

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft op 16 juli 2019 beslist om toewijzingsregels op het vlak van lokale binding te wijzigen en deze te integreren in het lokaal toewijzingsreglement.

Deze regel inzake lokale binding is van toepassing op de sociale huurwoningen op het grondgebied van Oudenburg van cvba WoonWel en De Mandel.

In het reglement wordt de volgende cascade aangaande het criterium 'lokale binding' aangehouden:

- categorie 1: er wordt eerst voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die minimaal vijftien jaar in Oudenburg gewoond hebben op het ogenblik van de toewijzing;
- categorie 2: daarna wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die minimaal tien jaar in Oudenburg gewoond hebben op het ogenblik van de toewijzing;
- categorie 3: daarna wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die minimaal drie jaar in Oudenburg gewoond hebben op het ogenblik van de toewijzing.

De verhuurder wordt belast met de toepassing en de uitvoering van het lokaal toewijzingsreglement.

3.2 DOELGROEPENPLAN

Naast de lokale binding is er ook gekozen om een doelgroepenplan op te maken en dit voor de volgende doelgroepen:

- mensen met een mentale beperking en/of autisme
- senioren (65+)

Om iedereen zoveel mogelijk gelijke kansen in onze stad te bieden, zal uiteraard slechts een klein deel van het patrimonium voorbehouden worden voor deze doelgroepen, zijnde 5 appartementen voor de doelgroep personen met een mentale beperking en/ of autisme en 21 voor senioren. Alleen voor de adressen die in dit plan per doelgroep opgesomd worden zal de voorrang van toepassing zijn. De woningen worden opgesomd in de bijlage die bij dit reglement is gevoegd.

3.2.1 Personen met een mentale beperking en/of autisme

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft op 16 juli 2019 beslist om een toewijzingsreglement met doelgroepenplan op te maken voor personen met een verstandelijke beperking en/of autisme.

Onder de categorie mensen met een mentale beperking en/of autisme wordt verstaan volwassen personen met een verstandelijke beperking en/of autismspectrumstoornis vastgesteld door een erkend centrum of arts.

De doelgroep wenst zelfstandig te wonen of woont zelfstandig en heeft behoefte aan begeleiding of ondersteuning op maat zodat ze volwaardig kunnen deelnemen aan de maatschappij. Twee ondersteuningsvormen kunnen worden onderscheiden:

- Personen die over een diagnose beschikken 'mentale beperking en/of autismspectrumstoornis en die reeds beroep doen op de Rechtstreeks Toegankelijke Hulp (RTH).
- Personen die werden gediagnosticeerd en die over een persoonsgebonden budget (PVB)beschikken.

Omwille van de verstandelijke beperking en/of het autisme heeft de doelgroep nood aan een huisvesting op maat. Dit impliceert onder meer een aangepaste woning en woonbegeleiding.

Om het zelfstandig wonen te bewerkstelligen moet de doelgroep dus vanuit een erkende dienst of voorziening begeleid worden en enige vorm van dagbesteding hebben of een bereidheid hebben tot de invulling van de dagstructuur.

Betrokkenen (en hun ouders of familieleden) zijn dan ook vaak vragende partij bij verschillende organisaties en instellingen om bijzondere woonprojecten op te zetten om aan deze behoefte te voldoen. Er is nood aan een afstemming van huisvesting, begeleiding en daginvulling. Bij voorkeur dienen begeleidende instanties dan betrokken te worden bij de screening van inschrijving en toewijzing.

3.2.1.1. Begeleidende instanties binnen de regio specifiek gericht op de doelgroep personen met een verstandelijke beperking/ en of autisme

Naast het algemeen hulpverleningsaanbod kunnen personen met een mentale beperking en/of autisme binnen de regio terecht bij verschillende organisaties voor specifieke ondersteuning:

- **Duinhelm vzw**
 - o Duinhelm vzw is een centrum voor begeleiding voor personen met een voornamelijk, mentale beperking in de regio Middenkust.
- **Dyade vzw**
 - o Deze vzw organiseert vrije tijd voor kinderen, jongeren en jongvolwassenen met een beperking.
- **Ithaka vzw**
 - o Coachingcentrum voor personen met een beperking die ondersteuning biedt voor vrije tijd, werken en wonen.
- **De Kade vzw**
 - o Begeleidingscentrum voor personen met autisme, visuele en/of auditieve beperking alsook meervoudige beperking met een normale tot rand begaafdheid.
- **Victor vzw**

- o Deze vzw biedt een ambulante mobiele opvoedingsondersteuning aan voor personen met autisme en hun gezin uit de provincie West-Vlaanderen
- **Start West- Vlaanderen**
 - o Thuisbegeleiding voor kinderen, jongeren en volwassenen met een ontwikkelingsvertraging of (vermoeden van) verstandelijke beperking en hun gezin.
- **O'zon**
 - o Onder de koepel van vzw Oranje wordt er een mobiele ambulante dienstverlening op maat van mensen met een (vermoeden van) beperking en hun netwerk aangeboden.

3.2.1.2. De doelgroep in kaart

Er zijn heel wat statistieken terug te vinden over personen met een erkenning van de Directie Generaal personen met een handicap. Maar deze cijfers bevatten een ruimere doelgroep met ook andere ziektebeelden, beperkingen en stoornissen dan de doelgroep personen met een verstandelijke beperking en/of autisme.

erkend door DG pmeh - eerstelijnszones				
	Westhoek	Houtland en Polder	Oostende-Bredene	Westkust&Polde
2016	10.762	5.134	6.099	7.081
2017	10.940	5.099	6.139	7.049
2018	11.214	5.108	6.178	7.161
2019	11.279	5.154	6.344	7.289

In Oudenburg woonden er in 2018 413 personen die een erkenning hadden van het Directie Generaal personen met een handicap.

Autisme is daarentegen onzichtbaar en kent vele gezichten. Het kan zich zo verscheiden en met een verschillende intensiteit tonen, dat het niet altijd even herkenbaar of vast te stellen is. Vaak gaat autisme ook gepaard met andere stoornissen of beperkingen.

Om de lokale omvang van de doelgroep te kennen werden bij de begeleidende diensten cijfers opgevraagd. Volgende cijfers werden ontvangen:

1. Vzw Victor

Vzw Victor, biedt ambulante hulp aan voor personen met autisme. Uit hun jaarverslag 2018 weten we dat de dienst voor de regio Brugge- Oostende 210 personen in begeleiding had. Het aantal aanmeldingen steeg met 9%. Het aantal begeleidingen, 731 in totaal, steeg over de hele provincie met 4%.

Vzw Victor stelt vast dat gezinnen met een persoon met autisme op zoek gaan naar een autismspecifieke begeleiding. 55% van hun personen in begeleiding hebben enkel autisme. Bijgevolg heeft 45% een bijkomende problematiek (gedragsstoornis, verstandelijke beperking, motorische beperking, leerstoornissen, sensorische beperking, psychiatrische stoornis, spraak/taalstoornis, medische problematiek). Dit heeft een grote invloed op de diversiteit en flexibiliteit van het hulpverleningsaanbod, zie ook het belang aan flankerende

ondersteuningsmaatregelen.

2. Vzw Ithaka

Het coachingcentrum Vzw Ithaka ondersteunt personen met een beperking op de levensdomeinen: werken, vrije tijd en wonen.

Momenteel heeft deze vzw een 80- tal cliënten in begeleiding. Twee personen zijn woonachtig in Oudenburg.

Ruim 2/3^{de} van het totaal aantal begeleidingen betreft RTH – cliënten (rechtstreeks toegankelijke hulp). Over de jaren kreeg de vzw een aanzienlijke uitbreiding RTH.

3. Vzw Duinhelm

Net als de vzw Ithaka zorgt ook de vzw Duinhelm voor de ondersteuning en begeleiding van personen met een beperking op het vlak van wonen, werken en vrije tijd.

Momenteel worden 200 personen mobiel of ambulante begeleid. De vraag naar mobiele/ ambulante ondersteuning is groter dan het aantal begeleidingen dat de vzw kan bieden.

Momenteel staan 94 personen op de wachtlijst. Vijf personen zijn woonachtig in Oudenburg.

	Wachtlijst mobiele en ambulante ondersteuning
Oostende	51
Bredene	6
De Haan	6
Middelkerke	12
Oudenburg	5
Gistel	7
Ichtegem	7

3.2.1.3. Personen met een verstandelijke beperking en/of autisme op zoek naar aangepaste huisvesting

Naast de becijfering van de doelgroep is het ook moeilijk om in kaart te brengen hoeveel personen met een mentale beperking en/ of autismespectrumstoornis op zoek zijn naar een sociale woning.

Bij raadpleging van de woonmaatschappijen uit de buurt (WoonWel, Woondienst JOGI en De Mandel) blijkt dat ook zij alleen maar de graad van invaliditeit kunnen kennen wanneer de invaliditeit erkend is door de FOD. Hun informatie beperkt zich tot het verminderd verdienvermogen en het aantal punten vermindering zelfredzaamheid. Alleen wanneer de kandidaat huurder of hun begeleider bijkomende informatie geven omtrent hun stoornis, mentale beperking, autisme enz. kunnen zij dit opnemen in hun data.

3.2.1.4. Wonen op maat: een toelichting van de reeds bestaande woonprojecten uit de regio

Binnen de regio zijn er 5 woonprojecten die zich specifiek richten tot de doelgroep personen

met een mentale beperking en/of autisme: de Condor, de Bezaan, de Noverkant, Bruno en de Molensite.



De Condor is een inclusief woonproject in Oostende. Het complex telt 52 appartementen die worden verhuurd door het Sociaal Verhuurkantoor Bredene- Oostende. 12 appartementen zijn bestemd voor personen met een verstandelijke beperking en/of autisme.

Deze bewoners worden via Ithaka begeleid. Zij zijn allen in staat om zelfstandig te wonen, te gaan naar een dagcentrum, te sporten of hobby's te beoefenen dit naargelang hun interesses en talenten. In het gebouw zijn 2 appartementen voorzien voor vrijwillige residenten die een aanspreekpunt vormen voor de bewoners. Deze residenten worden door Ithaka gecoacht.

In totaal staan voor het project de Condor 13 personen op de wachtlijst. De meerderheid van de kandidaat- huurders wonen in Oostende.

Woonplaats kandidaat- huurders De Condor	aantal
Jabbeke	1
Middelkerke	1
Bredene	1
Oostende	10
Totaal aantal kandidaat- huurders	13

De Bezaan is een inclusief woonproject in Gistel. In november 2015 namen de eerste bewoners hun intrek in het gebouw. In totaal kunnen er 8 volwassenen met een verstandelijke beperking en/of autisme wonen in dit appartementsgebouw. Om in aanmerking te komen moeten de bewoners aan de volgende voorwaarden voldoen:

- beschikken over een VAPH-ticket
- een verstandelijke beperking en/of autisme hebben
- geen woning in volle eigendom hebben
- beschikken over een zekere mate van zelfstandigheid
- een zekere emotionele draagkracht/stabiliteit hebben
- financiële draagkracht hebben
- bij voorkeur een zekere mate van dagbesteding hebben of een bereidheid tot invulling van de dagstructuur

Deze woongelegenheden worden verhuurd via het de Woondienst JOGI-Sociaal Verhuurkantoor.

Ook voor het woonproject De Bezaan is er een wachtlijst. Deze telt 10 kandidaat- huurders, 2 van hen staan zowel op de wachtlijst van De Bezaan als van De Condor.

Woonplaats kandidaat- huurders De Bezaan	aantal
Jabbeke	1
Knokke Heist	1
Gistel	3
Deinze	1
Gent	1
Oudenburg	1
Oostende	2
Totaal aantal kandidaat- huurders	10

De Noverkant

De Noverkant, gelegen in Oostende, bestaat uit 12 appartementen met slaapkamer die verhuurd worden door de huisvestingsmaatschappij Woonwel. Dit project biedt woningen aan op maat van mensen met een verstandelijke beperking en/of autisme. De studio's zijn gelegen aan de overkant van de Rietmus (afdeling woonondersteuning van vzw Duinhelm). De eerste huurders hebben hun intrek genomen in november 2019.

Uit de bevraging van diverse actoren blijkt dat er op heden reeds nog 36 kandidaten zijn die interesse tonen voor het project waarbij ondersteuning wordt geboden door geschikte actoren

Woonplaats kandidaat- huurders De	aantal
Noverkant	
Oostende	22
Oudenburg	2
Ichtegem	1
Gistel	1
Bredene	2
Middelkerke	4
Leuven	1
Komen	2
Berchem	1
Totaal aantal kandidaat- huurders	36

Bruno

Het woonproject Bruno is een samenwerking tussen onder andere de vzw Duinhelm, vzw Ithaka, etc. en Woonwel. Het is gelegen in Oostende en telt 6 appartementen. De huurders zijn personen met een verstandelijke beperking die zelfstandig kunnen wonen. In het appartementsgebouw woont een resident die fungeert als aanspreekpunt voor de huurders en begeleidende diensten.

Ook voor Bruno is de vraag naar verhuring groter dan het aanbod appartementen. WoonWel geeft aan dat er 4 personen op de wachtlijst staan (3 kandidaat-huurders woonachtig in Oostende, 1 persoon in Middelkerke).



De Molensite

In Oudenburg op een door erfgoed geklasseerde molensite worden 9 entiteiten verhuurd door de huisvestingsmaatschappij WoonWel. 5 appartementen worden ter beschikking gesteld voor personen met een verstandelijke beperking en/of autisme, waarvoor dit doelgroepenplan werd gecreëerd.

De appartementen in de Molensite zijn gelegen in het centrum van Oudenburg. Door deze centrale ligging zijn alle voorzieningen zoals winkels, apothekers, dokters, enz. vlakbij. Dit woonproject is eveneens goed bereikbaar via het openbaar vervoer.

Er zijn plannen om in de toekomst het Molenaarshuis te renoveren en uit te breiden tot een gemeenschapsruimte waarin diverse ateliers voor dagbesteding zou kunnen aangeboden worden. Voor deze dagbestedingen zijn gesprekken gaande tussen WoonWel en vzw Duinhelm.

Het aantal bewonerswissels in de verschillende woonprojecten op maat zijn beperkt. Dit heeft tot gevolg dat het aantal kandidaat-huurders toeneemt en de wachttijd voor toewijzing zeer lang wordt.

Woonproject	1 ^{ste} bewoning	Aantal nieuwe toewijzingen
De Bezaan	November 2015	1
De Condor	2018	0
Bruno	2008	5
De Noverkant	November 2019	0
De Molensite	Maart 2019	0

3.2.1.5. Conclusie en motivatie van de keuze van de doelgroep:

Uit deze oplijsting blijkt dat er in omliggende steden en gemeenten (Oostende, Gistel, etc.) een aanbod is voor de doelgroep. Voor Oudenburg is dit nog niet het geval en bovendien is de huidige vraag groter dan het aanbod.

Er is nood aan aangepaste sociale woonegelegenheden binnen de regio voor de doelgroep personen met een verstandelijke beperking en/of autisme, dit omwille van volgende redenen:

1. doelgroep beschikt over een beperkt inkomen waarmee kosten voor huisvesting, begeleiding, daginvulling, levensonderhoud, enz. moeten betaald worden.
2. beperkt aantal woonprojecten gericht op de doelgroep
3. beperkt aantal huurwissels/ toewijzingen. De huisvesting is aangepast aan de woonnoden van de doelgroep. Wonen- begeleiding en dagbesteding zijn op elkaar afgestemd. Er wordt zelden verhuisd.
4. de vraag is groter dan het aanbod. Het aantal kandidaat huurders op de wachtlijst zijn hiervan het bewijs.
5. Duinhelm vzw heeft plannen om een activiteitencentrum of dagcentrum uit te bouwen op de Molensite. Door een aantal woningen bij voorrang toe te wijzen aan deze

doelgroep kunnen deze mensen functioneren tussen de gewone mensen en kan de begeleiding praktisch gezien gefocust worden op deze woon- en leefomgeving.

3.2.1.6. Flankerende maatregelen voor personen met een verstandelijke beperking en/of autisme:

Wekelijkse zitdag Duinhelm vzw in de sociale dienst van het OCMW Oudenburg

Thuiszorgdiensten van het OCMW

- Dienst warme maaltijden aan huis

Activiteitsaanbod en ondersteuning

- Lokaal Dienstencentrum Biezenbilk

Mobiele dienstverlening van begeleidende diensten specifiek voor de doelgroep (zie hiervoor)

Mobiele ondersteuning CAW Noord- West- Vlaanderen integrale begeleiding op verschillende levensdomeinen- trainingen zelfstandig wonen

In de toekomst: de nabijheid van een activiteitencentrum

3.2.2 Seniore

Op 9 december 2014 heeft het college van burgemeester en schepenen principieel beslist om een specifiek toewijzingsreglement voor de stad Oudenburg op te maken en de totstandkomingsprocedure vastgelegd. Er werd een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen (omzendbrief W/2014/01) opgemaakt.

Door het CBS werd een werkgroep opgericht die de opdracht kreeg een toewijzingsreglement op te stellen. Het lokaal woonoverleg werd aangeduid als werkgroep. De werking van de werkgroep werd voorbereid door IGS Woonpunt. Het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen werd besproken op het woonoverleg van 30 september 2014, 3 december 2014 en 14 april 2015. Woonpunt en het stadsbestuur van Oudenburg hebben het reglement verder uitgewerkt en een positief advies over het lokaal toewijzingsreglement werd door het woonoverleg gegeven.

Bij beslissing van de gemeenteraad van Oudenburg van 23 maart 2017 werd dit lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen met als doelgroep ouderen vastgesteld. Het reglement werd goedgekeurd door de Vlaamse minister van wonen, zoals blijkt uit de brief van 13 juni 2017. Het doelgroepenplan senioren wordt in deze bundeling van het lokaal toewijzingsreglement integraal hernomen (*cursief getypt in deze tekst*)

De doelgroep senioren wordt afgebakend op basis van leeftijd. De ondergrens is 65 jaar. De doelgroep bestaat uit kandidaat-huurders die op het ogenblik van toewijzing minstens 65 jaar oud zijn. Bij een koppel volstaat het dat minstens één van beide partners 65 jaar of ouder is. Voor de woningen die rolstoeltoegankelijk zijn, wordt binnen deze doelgroep eerst voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die rolstoelgebruiker zijn, en pas daarna aan kandidaat-huurders die geen rolstoelgebruiker zijn.

Aantal 65-plussers in de gemeente/totale bevolking:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
0-64j	7238	7254	7273	7270	7241	7249	7218	7261	7278	7222	7296	7292	7284
65+	1596	1630	1656	1677	1714	1734	1754	1781	1832	1872	1921	1930	1995
Totaal	8834	8884	8929	8947	8955	8983	8972	9042	9110	9094	9217	9222	9279
% 65+	18,06	18,34	18,54	18,74	19,14	19,30	19,54	19,69	20,10	20,58	20,84	20,93	21,50

Elk jaar neemt het aantal 65-plussers in Oudenburg toe. In de voorbije 12jaar is het aandeel van de doelgroep met 3,44%gestegen. Het aantal 65-plussers is ten opzichte van 12 jaar geleden met 25% gegroeid.

Aantal 65-plussers op de wachtlijst/totaal aantal kandidaat-huurders:

	65+ op wachtlijst	Totaal op wachtlijst	% 65+ op wachtlijst
WoonWel	43	314	13,7%
De Mandel	51	201	25,4%
Woondienst JOGI	18	211	8,5%

Patrimonium die bij voorrang aan senioren zal worden toegewezen:

	Eengezinswoning					Appartement				Totaal	
	Aantal slaapkamers	Aantal slaapkamers	Aantal slaapkamers	Aantal slaapkamers	Aantal slaapkamers	1	2	3	4		
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	
WoonWel	2	16	10	4		0	12	16	6	1	67
De Mandel ⁴			6	8				34			48
Woondienst JOGI	1	3	2	2		2	6	9	1		26
Totaal aantal	3	21	18	14		2	18	25	7	1	141
Voorbehouden voor ouderen [*]		1						20			21

^{*}ook sociale assistentiewoningen worden hier mee in opgenomen

Totaal patrimonium	141
¼ van totaal patrimonium	35
Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	69
1/3 ^{de} van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	23
Totaal voorbehouden voor ouderen	21

3.2.2.1. Motivatie van de keuze:

De Mandel

De 20 voorbehouden woningen van de Mandel zijn gelegen in de Bellerochelaan in het centrum van Oudenburg. De woningen zijn zeer geschikt voor senioren gezien de volgende voordelen:

- Gelegen op de gelijkvloers of bereikbaar via een lift
- Rolstoeltoegankelijk
- Nabij het stadscentrum gelegen
- Nabij het Woonzorgcentrum Riethove gelegen
- Dichtbij het openbaarvervoer

Woondienst JOGI

De ene woning van Woondienst JOGI-Sociaal Verhuurkantoor in de Dorpstraat is gelegen in het centrum van de deelgemeente Ettelgem en is volledig gelijkvloers. Door deze centrale ligging vlakbij alle voorzieningen is deze woning erg geschikt voor ouderen.

3.2.2.2 Flankerende maatregelen voor senioren:

Thuiszorgdiensten van het OCMW

- Dienst warme maaltijden aan huis

Ondersteuning door de stad

- Toekenning van een mantelzorgpremie

Woonzorgcentrum Riethove

- 78 woongelegenheden
- Mogelijkheid tot kortverblijf

Seniorenwoningen in Oudenburg

- Het Karpelhof: 18 seniorenwoningen
- De Riedinne: 5 seniorenwoningen

Daar en boven kunnen de senioren nu ook genieten van een activiteiten- en ondersteuningsaanbod

- Lokaal Dienstencentrum Biezenbilk

4. HET DOORLOPEN PROCES

Het processchema (met inbegrip van de reeds gezette stappen) werd als volgt vastgesteld:

26 maart 2019	lokaal woonoverleg	Positief advies over de opmaak van een toewijzingsreglement en een doelgroepenplan
19 juni 2019	werkgroep	Verkennde vergadering met het Agentschap Wonen-Vlaanderen
juni/juli 2019	Werkgroep en welzijnsactoren	Informatiegaring: opvragen van gegevens bij de verschillende welzijnsactoren
9 juli 2019	werkgroep	Vorbereidende vergadering met enkele sleutelorganisaties
16 juli 2019	college van burgemeester en schepenen	Het college legt de totstandkomingsprocedure voor de opmaak van het doelgroepenplan en het lokaal toewijzingsreglement vast.
half juli/half augustus 2019	Werkgroep	Vergaren van relevante informatie en opvragen van input bij de huisvestings- en welzijnsactoren
	werkgroep	Verwerking van de gegevens en opmaak van het doelgroepenplan en het toewijzingsreglement.
17 september 2019	sociaal woonoverleg	Het sociaal woonoverleg bespreekt en geeft advies over het doelgroepenplan en het toewijzingsreglement.
17 september 2019	welzijns- en doelgroepactoren	De welzijns- en doelgroepactoren geven advies over het doelgroepenplan en het toewijzingsreglement
1 oktober 2019	lokaal woonoverleg	Het lokaal woonoverleg bespreekt
19 november 2019	lokaal woonoverleg	De leden van het lokaal woonoverleg bespreken het lokaal toewijzingsreglement en geven advies
november 2019	college van burgemeester en schepenen	Het college keurt de definitieve ontwerp tekst van het toewijzingsreglement principieel goed.
november/december 2019	gemeenteraad	De gemeenteraad stelt het toewijzingsreglement vast.
december 2019 januari 2020	secretariaat	Het toewijzingsreglement en het administratief dossier worden bezorgd aan de minister bevoegd voor huisvesting, op het adres van het Agentschap Wonen-Vlaanderen
februari/maart 2020	de minister bevoegd voor huisvesting	De minister bevoegd voor huisvesting beschikt over een termijn van vijftien kalenderdagen om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als het in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. De minister kan deze termijn eenmalig

		verlengen met vijftien kalenderdagen.
voor juni 2020	verhuurders	De implementatie van het toewijzingsreglement door de sociale verhuurders

De planning werd doorheen het proces aangepast. Na positief advies te hebben verkregen van het lokaal woonoverleg op 19/11/2019 alsook van het sociaal woonoverleg op 10/12/2019 werd het lokaal toewijzingsreglement voorgelegd ter goedkeuring op de gemeenteraad van 18 december 2019. Begin januari 2020 wordt het dossier opgestuurd naar de minister. De implementatie van het toewijzingsreglement wordt voorzien voor juni- juli 2020 (zie punt 6. Inwerkingtreding).

5. GOEDKEURING EN WIJZIGINGEN

De gemeente legt dit reglement en elke wijziging ervan ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad en brengt de minister of zijn gemachtigde op de hoogte van de aangebrachte wijzigingen.

6. BEKENDMAKING

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekkanalen (infoblad, website, diensten,...) wordt bekend gemaakt en verspreid. Het reglement ligt ter inzage aan de balies van de verhuurder.

Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

7. INWERKINGTREDING

Het reglement treedt in werking op de eerste dag van de 3^{de} maand die afloopt op het einde van de verlengde vernietigingstermijn.

8. BIJLAGEN

8.1. LIJST WONINGEN WAAROP VOORRANG VOOR SENIOREN VAN TOEPASSING IS

Woondienst JOGI

- Dorpsstraat 53 bus 8, 8460 Oudenburg (Ettelgem)

De Mandel

- Bellerochelaan 4 bus 1, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 4 bus 2, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 4 bus 3, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 4 bus 4, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 4 bus 5, 8460 Oudenburg

- Bellerochelaan 4 bus 6, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 4 bus 7, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 4 bus 8, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 4 bus 9, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 4 bus 10, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 6 bus 1, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 6 bus 2, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 6 bus 3, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 6 bus 4, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 6 bus 5, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 6 bus 6, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 6 bus 7, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 6 bus 8, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 6 bus 9, 8460 Oudenburg
- Bellerochelaan 6 bus 10, 8460 Oudenburg

8.2. LIJST WONINGEN WAAROP VOORRANG VOOR PERSONEN MET EEN MENTALE BEPERKING EN/OF AUTISME VAN TOEPASSING IS

Cvba WoonWel

- Molensite Hoogwegel 2D bus 1, 8460 Oudenburg
- Molensite Hoogwegel 2D bus 2, 8460 Oudenburg
- Molensite Hoogwegel 2D bus 3, 8460 Oudenburg
- Molensite Hoogwegel 2D bus 4, 8460 Oudenburg
- Molensite Hoogwegel 2D bus 5, 8460 Oudenburg

8.3. OVERZICHT VAN DE HUISVESTINGS- EN WELZIJSFACTOREN IN OUDENBURG

Stad Oudenburg

Administratief centrum, Weststraat 24 8460 Oudenburg

Woonpunt

Administratief centrum Stationsstraat 1 Eernegem

Wekelijkse zitdag op donderdagvoormiddag

De Groote Poorte, Weststraat 33

OCMW Oudenburg

Ettelgemsestraat 18 8460 Oudenburg

Sociale Huisvestingsmaatschappij cvba WoonWel

Stuiverstraat 401 8400 Oostende

Sociale Huisvestingsmaatschappij De Mandel

Groenestraat 224 8800 Roeselare

Woondienst JOGI

Stationsstraat 1 8480 Eernegem

CAW Noord- West Vlaanderen

Maatschappelijke zetel: Ruddershove 8 8000 Brugge

Duinhelm vzw – Mobiele en Ambulante ondersteuning

Maatschappelijke zetel : Rietmusstraat 24 te 8400 Oostende

Wekelijkse zitdag op woensdagvoormiddag

Ettelgemsestraat 18 8460 Oudenburg

Ithaka vzw

Kaaistraat 35 8400 Oostende –

Dyade vzw

De Kabane Vaartblekersstraat 12A 8400 Oostende

De Kade vzw

Potterierei 42, 8000 Brugge

Victor vzw

Onze-Lieve-Vrouwemarkt 6 8800 Roeselare

Start West- Vlaanderen

Beversesteenweg 255 bis

8800 Roeselare

Oranje- O'Zon vzw

Langestraat 72 - 8000 Brugge